

Bilag 3 Byggesager i Fuglekvarteret

Oversigt over eksempler på byggesager med udviklingsønsker, som forvaltningen på nuværende tidspunkt har kendskab til inden for Fuglekvarteret, hvor lokalplanen skal udarbejdes.

Økonomiforvaltningen oplyser, at de ifm. udarbejdelse af Kommuneplan 24 har fået flere henvendelser fra grundejere i området, der ligeledes ønsker ændrede anvendelser. Økonomiforvaltningen har tilkendegivet, at de i forbindelse med lokalplanarbejdet ønsker at udarbejde et forslag til kommuneplantillæg, der skal skabe rammer for en omdannelse og udvikling af området under hensyntagen til de eksisterende bygninger og erhvervsanvendelser, så de eksisterede kvaliteter i området kan indgå i og understøtte en ny udvikling.

06-05-2026

Sagsnummer I F2
2026 - 6670

Dokumentnummer i F2
250427

Sagsnummer eDoc
2026-0113005

Hejrevej 5, København NV

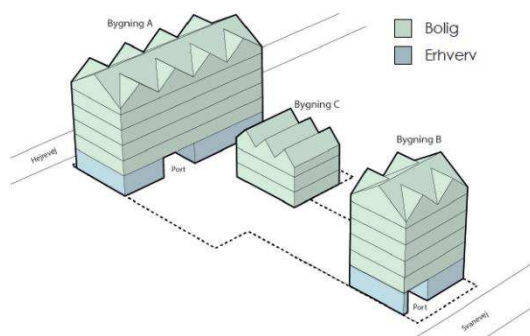
Bygningerne på grunden brændte den 27. september 2025. Efterfølgende blev der ansøgt om en forhåndsdialog om et nybyggeri i form af sluttet randbebyggelse i seks etager mod Hejrevej og Svanevej samt et baghus i tre etager. Stueetager mod Hejrevej og Svanevej foreslås anvendt til erhverv, mens de øvrige etager og baghuset skulle rumme boliger.



Skråfoto af daværende bygninger

Forvaltningen har vurderet, at projektet der er på 2.244 m², og har en bebyggelsesprocent på 220 og et friareal på under 10 %, er så omfattende, at det er lokalplanpligtigt, så der kan ikke gives byggetilladelse til et projekt i den størrelse og omfang, uden der foreligger en lokalplan, der regulerer den ønskede bebyggelse på grunden.

Der har været afholdt en forhåndsdialog i marts 2026 hvor det er drøftet, at det kan være muligt at tillade et mindre projekt, der overholder rammerne i Kommuneplan 2024. Det er muligt, at projektet ikke kan realiseres, idet brandredningsforholdene er uafklarede.



Lokalplanpligtigt projektforslag

Lokalplan, servitut og kommuneplan

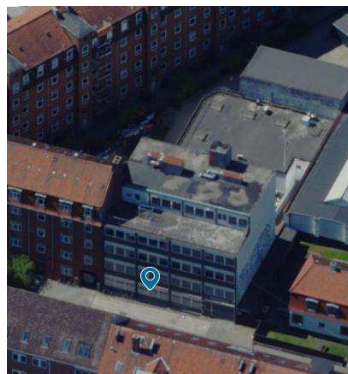
Rådhussekretariatet
Rådhuspladsen 1
1550 København V

EAN-nummer
5798009809452

- Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan, men ligger i området for den kommende lokalplan for Fuglekvarteret.
- Teknik- og Miljøudvalget besluttede en startredegerelse for karreen i 2020 med fokus på bevaring og egenart i området.
- Ifølge Kommuneplan 2024 er området fastlagt til boliger og serviceerhverv med en maksimal bebyggelsesprocent på 150 (C2-område).
- Ejendommen er omfattet af servitut fra 1953, der fastlægger, at der kun må opføres bygninger til industrielt brug. Forvaltningen har ikke bemyndigelse til at fravige servitutten, så Klima-, Miljø- og Teknikudvalget skal tage stilling, såfremt servitutten skal fraviges.

Hejrevej 38, København NV

Ansøgning om at konvertere ejendommen til hotel. Den 16. december 2025 nedlagde forvaltningen forbud efter planlovens § 12, stk. 3 og § 43 mod at indrette hotel, da hotelanvendelse ikke er i overensstemmelse med rammerne i kommuneplanen og en servitut.



Lokalplan, servitut og kommuneplan

- Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan, men ligger i området for den kommende lokalplan for Fuglekvarteret.
- Ifølge Kommuneplan 2024 ligger ejendommen i en E0 ramme, hvor der ikke kan etableres boliger eller hotel. E0-rammen fastlægger anvendelsen blandet erhverv såsom lettere industri, og idet hotel er en støjfølsom anvendelse, er det ikke en del af anvendelsesbeskrivelsen. E0-rammen er også kaldet Kreative Zoner, idet bebyggelsesprocenten er lav, på 60%, for at sikre at små kreative erhverv kan blive i området.
- Ejendommen er omfattet af servitut fra 1948, der fastlægger, at der kun må opføres bygninger til industrielt brug. Forvaltningen har ikke bemyndigelse til at fravige servitutten, så Klima-, Miljø- og Teknikudvalget skal tage stilling, såfremt servitutten skal fraviges.